

В 2022 году средняя ставка аренды достигнет 6 500 руб. за кв. м в год и вновь обновит рекорд

▲ **559** ТЫС. КВ. М ▲ **780** ТЫС. КВ. М ▼ **0,4%**
 Новое строительство Объём сделок Доля свободных площадей

▲ **5 651** руб./кв. м/год
 Средняя ставка аренды

Стрелки обозначают изменения по сравнению с предыдущим кварталом.

- Объём нового строительства складов класса А в Московском регионе достиг 1,7 млн кв. м по итогам 2021 года, обновив исторический максимум.
- 2,5 млн кв. м сделок было закрыто в 2021 году – в 1,4 раз больше рекордного значения 2020 года.
- К концу года объём доступного предложения составил всего 61 тыс. кв. м. Таким образом, доля свободных площадей опустилась до уровня 0,4%, что является минимальным значением за последние десять лет.
- В течение всего года продолжался рост арендных ставок – по итогам 2021 года значение средневзвешенной базовой ставки аренды достигло уровня 5 651 руб. за кв. м в год – плюс 43% к значению на конец 2020 года.

Основные показатели рынка складской недвижимости Московского региона

	2020	2021	2022П
Общее предложение*, класс А, млн кв. м	13,7	15,4	17,5
Объём нового строительства, млн кв. м	0,8	1,7	2,1
Объём заключённых сделок, млн кв. м	1,9	2,5	2,2
Средняя ставка аренды*, руб./кв. м/год	3 960	5 651	6 500
Доля свободных площадей*, %	2,9	0,4	1-2

*Значение на конец года

Предложение

Объём нового строительства складов класса А в Московском регионе достиг 1,7 млн кв. м по итогам 2021 года. Это более чем в два раза выше значения 2020 года (тогда было построено 793 тыс. кв. м) и является историческим максимумом. Предыдущий рекорд принадлежал 2014 году, когда годовой объём строительства составил 1,6 млн кв. м.

При этом новое строительство практически не давало рынку новых свободных площадей: большинство объектов строились под конкретного клиента. Так, в 2021 году только 3% помещений в новых объектах оставались свободными к моменту окончания строительства.

Ещё одной тенденцией 2021 года стал **приход на рынок складского девелопмента новых игроков:** со складскими проектами стартуют девелоперы из других сегментов, а девелоперские компании, реализующие проекты в других регионах, выходят на рынки Москвы и Петербурга. Появление новых девелоперов в перспективе также положительно скажется на объёмах предложения.

В 2022 году объём строительства, по нашим оценкам, ещё больше увеличится и превысит 2 млн кв. м, что станет новым историческим рекордом. Это связано как с сохраняющимся большим объёмом «строительства под клиента» («built-to-suit»), так и с запуском новых спекулятивных проектов в ответ на дефицит предложения и пиковые значения спроса.

ТАБЛИЦА 1: Крупные объекты, строительство которых было завершено в IV кв. 2021 г.

Проект	Девелопер/ Собственник	Тип проекта	Площадь, кв. м
PNK Парк Домодедово 2, РЦ федерального ритейлера	PNK Group	Built-to-suit	111 тыс.
Фулфилмент-центр Wildberries в г. Электросталь	Wildberries	Строительство конечного пользователя	100 тыс.
PNK Парк Домодедово, склад ВсеИнструменты.ру, фаза 2	PNK Group	Built-to-suit	94 тыс.

ГРАФИК 1: Строительство в 2021 г., тыс. кв. м

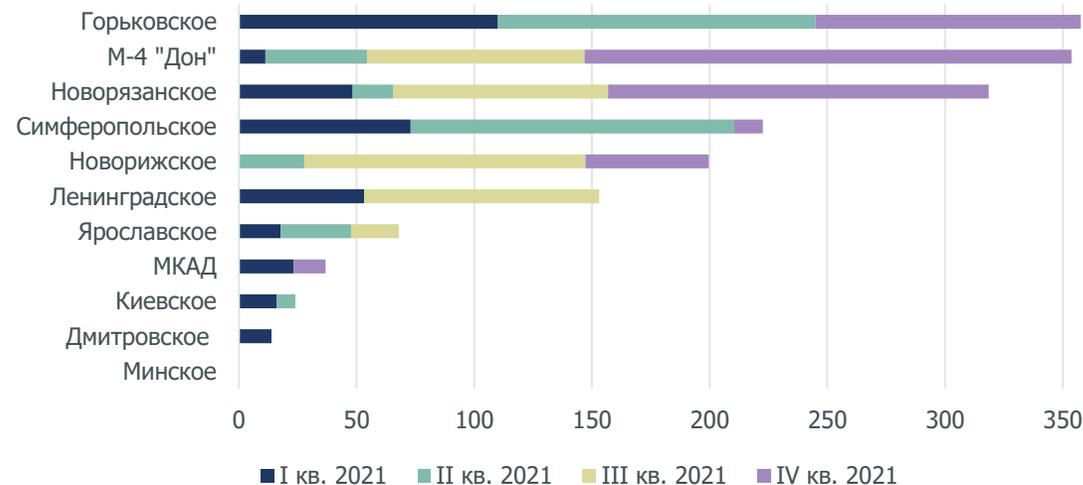
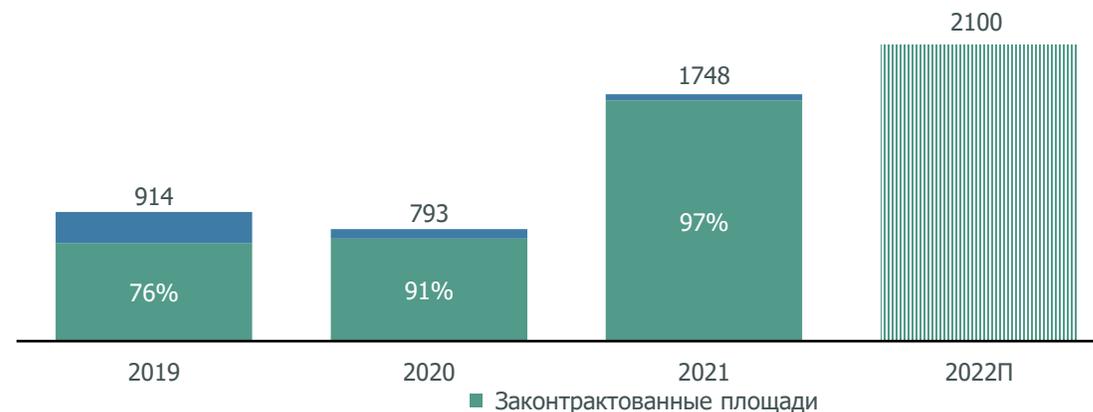


ГРАФИК 2: Динамика строительства, тыс. кв. м



Спрос

2,5 млн кв. м сделок было закрыто в 2021 году – в 1,4 раз больше рекордного значения 2020 года. Компании продолжают активно развивать логистическую инфраструктуру, значимость которой тем более стала очевидной в период коронавирусных ограничений.

2021 год был богат на крупные сделки: так, объём только топ-10 сделок составил почти 1 млн кв. м, а на сделки с площадью более 40 тыс. кв. м пришлось 47% всего объёма спроса. При этом сохраняется активность и в сегменте аренды/покупки меньших объёмов.

Основными драйверами спроса по итогам года стали ритейлеры и онлайн-ритейлеры, чья суммарная доля в структуре сделок превысила 50%. Так, несмотря на коронавирусные «паузы» в работе оффлайн-магазинов, активность игроков розницы на складском рынке только растёт, в том числе ввиду развития ими собственных сервисов доставки. Как и ожидалось, онлайн-ритейл, в 2020 году впервые достигший лидерства в структуре спроса, продолжил удерживать позиции, в абсолютном выражении увеличив объёмы арендованных площадей.

В 2022 году мы ожидаем сохранения спроса на высоком уровне – около 2,2 млн кв. м. Локомотивами также останутся сегменты ритейла, преимущественно продуктовый, развивающий формат дискаунтеров, и e-commerce.

ТАБЛИЦА 2: Крупнейшие сделки IV кв. 2021 г.

Компания	Площадь сделки, кв. м	Тип сделки	Проект, собственник
СберЛогистика	107 818	Built-to-suit (Аренда)	PNK Парк Пушкино 2, PNK Group
ВкусВилл	70 158	Аренда	СК Тиера, Industry Partners Corporation
Fix Price	68 021	Built-to-suit (Покупка)	PNK Парк Домодедово, PNK Group

ГРАФИК 3: Структура сделок по типу компании в 2021 г.

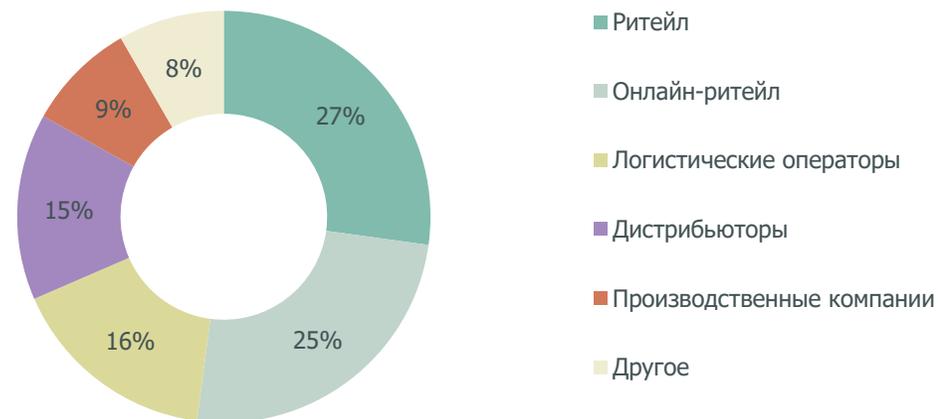
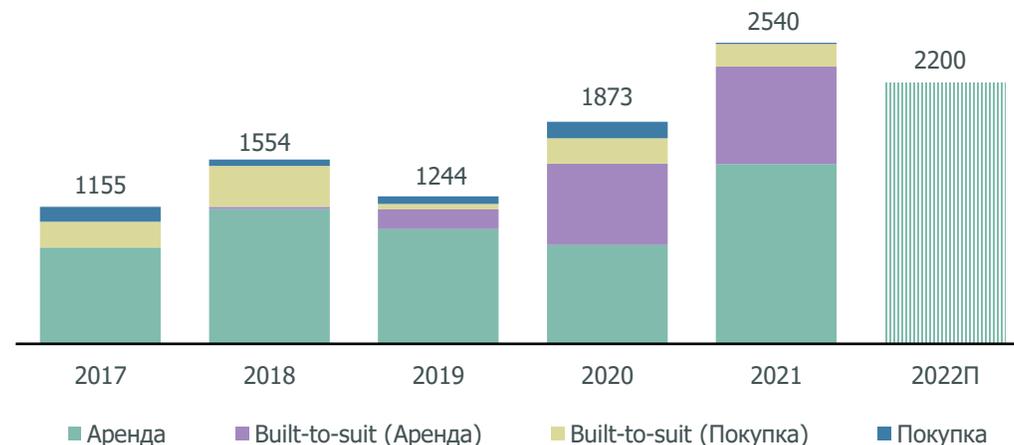


ГРАФИК 4: Сделки, тыс. кв. м



Свободные площади

В течение всего 2021 года на рынке всё более усиливался дефицит свободных складских помещений в готовых зданиях. **К концу года объём доступного предложения составил всего 61 тыс. кв. м. Таким образом, доля свободных площадей опустилась до уровня 0,4%, что является минимальным значением за последние десять лет.** При этом отсутствуют крупные блоки в готовых зданиях – на рынке оставалось только два предложения с доступной площадью более 10 тыс. кв. м. **В структуре свободных площадей на протяжении всего года сохранялось преобладание объектов вторичного рынка,** что также связано с крайне ограниченными объёмами спекулятивного строительства.

В 2022 году дефицит складских площадей сохранится: по нашим оценкам, доля свободных площадей будет находиться на уровне 1-1,5%, с возможным краткосрочным увеличением до 2% к концу года, когда ожидается завершение крупных спекулятивных объектов, однако это пока не те объёмы, которые бы удовлетворили спрос на рынке.

Как и ожидалось, годовой объём поглощения превысил 2 млн кв. м, также обновив исторический рекорд. В 2022 году, ввиду сохранения спроса на высоком уровне и завершения строительства крупных built-to-suit объектов, можно ожидать, что годовое значение показателя чистого поглощения будет составлять 1,8 млн кв. м.

ГРАФИК 6: Чистое поглощение, тыс. кв. м

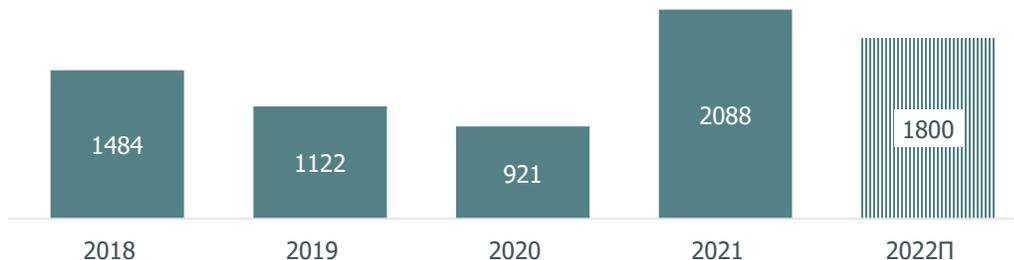


ГРАФИК 5: Динамика и структура объёма свободных площадей

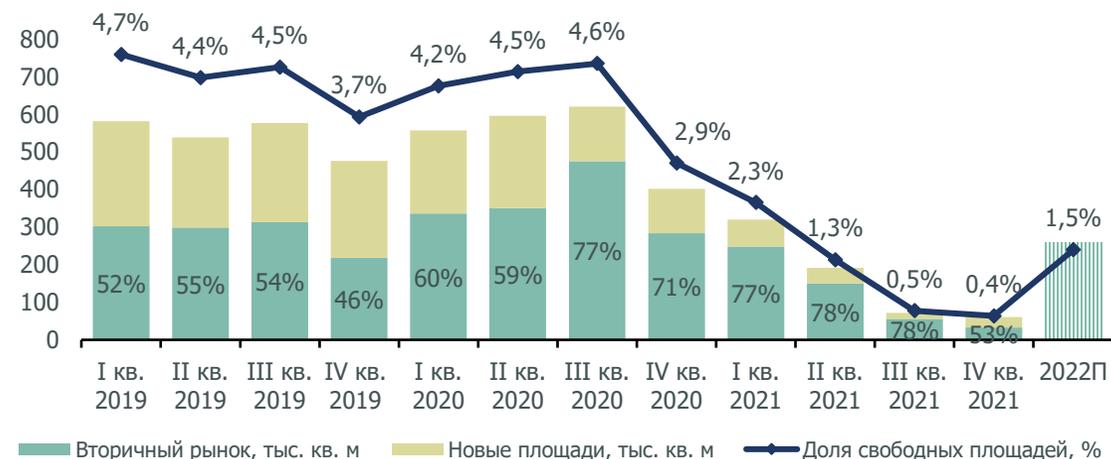
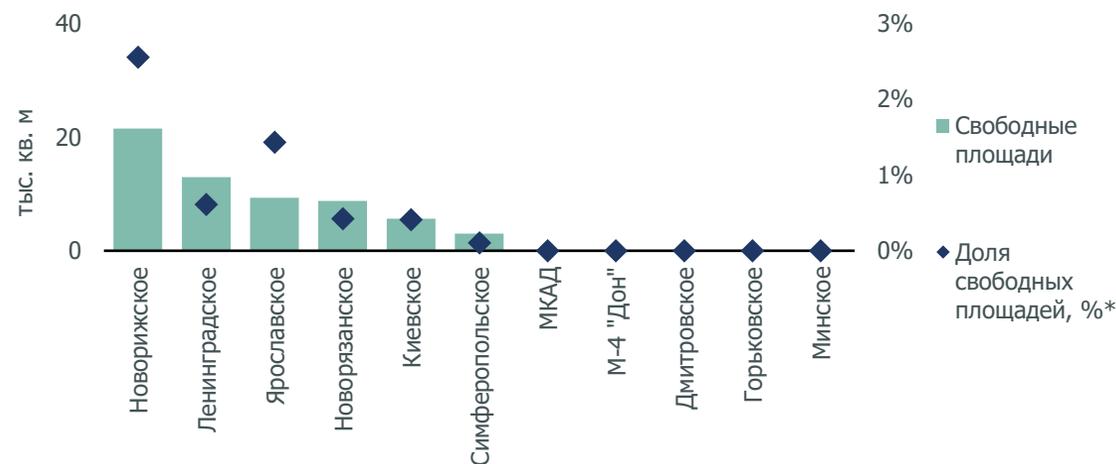


ГРАФИК 7: Свободные площади по шоссе в IV кв. 2021 г.



* % относительно общей площади существующих объектов на том или ином шоссе

Коммерческие условия

По итогам 2021 года значение средневзвешенной базовой ставки аренды достигло уровня 5 651 руб. за кв. м в год – плюс 43% к значению на конец 2020 года, а на отдельных субрынках (шоссе) рост составил более 60%. Ставки росли в течение всего года, от квартала к кварталу всё более увеличивая темп. Главными драйверами этого стали дефицит складских площадей, увеличение себестоимости строительства и удорожание банковского финансирования.

Однако, несмотря на такой существенный прирост, фактически происходит возвращение значений арендных ставок к уровню 2013-2014 годов, а с поправкой на инфляцию нынешние ставки ниже максимальных значений тех лет.

При этом предпосылки для дальнейшего роста ставок сохраняются: по нашим оценкам, в 2022 году значение средней ставки аренды достигнет 6 500 руб. за кв. м в год. Пока такие значения могут казаться высокими для ряда потенциальных арендаторов, но рынок быстро адаптируется к новому уровню ставок.

ГРАФИК 8: Базовые ставки аренды по шоссе в IV кв. 2021 г., руб./кв. м/год

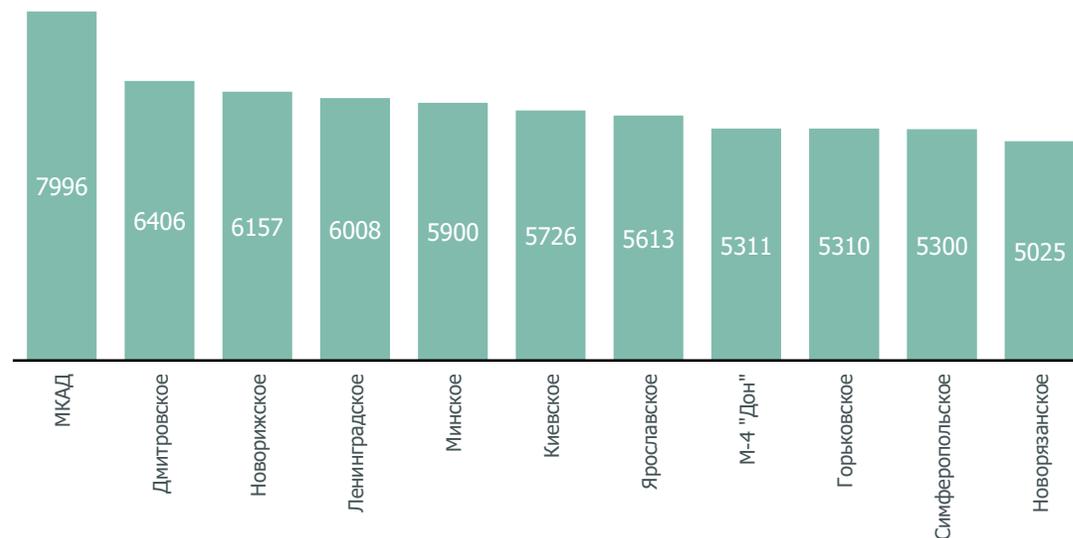


ГРАФИК 9: Динамика базовой ставки аренды и доли свободных площадей в Московском регионе



Методология

Данный обзор был подготовлен на основании данных по объектам складской недвижимости, соответствующих следующим критериям:

- Расположение – Московская область и территория «Новой Москвы» (ТиНАО, Сколково, Рублёво-Архангельское);
- Качество объекта – складские комплексы класса А;
- Тип объекта – складские комплексы в составе логистических парков, отдельно стоящие складские здания, отдельно стоящие складские здания на территории производственных площадок.

Складские помещения в составе объектов недвижимости других типов (офисы, ТЦ, заводы и др.) в обзоре не учитываются.

Термины и определения:

Общее предложение представляет собой суммарную арендуемую площадь во всех существующих складских зданиях, как доступную для аренды и продажи, так и занятую конечными пользователями.

Новое строительство – суммарная арендуемая площадь всех складских зданий, строительство которых было завершено в период исследования. Включает в себя как площади, построенные под клиента, так и площади, доступные для аренды или продажи.

Объем сделок – суммарная площадь помещений, арендованная или выкупленная конечными пользователями в течение периода исследования.

Сделки по продлению договоров аренды, пересогласованию условий аренды, инвестиционные сделки купли-продажи, сделки по продаже с обратной арендой (sale-and-leaseback), сделки генерального подряда не учитываются в расчёте.

Свободные площади – суммарная арендуемая площадь в существующих складских зданиях, которая физически не занята и предлагается на рынке по состоянию на конец периода исследования. При расчете объема свободных площадей не учитываются площади, предлагаемые в субаренду, а также площади в строящихся зданиях.

Доля свободных площадей – процентное соотношение свободных площадей к общему предложению в рамках того или иного рынка или субрынка (шоссе).

Чистое поглощение – показывает изменение суммарной площади занятых помещений от одного периода к другому.

Ставка аренды – средневзвешенное значение базовой ставки аренды (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей), рассчитанное с учетом веса (площади) актуальных предложений на рынке.

Данные из предыдущих отчетов не могут быть использованы для сравнения между собой ввиду возможных изменений в методологии, для получения ретроспективных данных обращайтесь в отдел исследований CBRE.



Контакты

Антон Алябьев
Старший директор,
Отдел складской и
индустриальной недвижимости
Консалтинг и управление
транзакциями
Услуги собственникам
недвижимости
+7 495 258 3990
anton.alabyev@cbre.com

Василий Григорьев
Директор,
Отдел исследований рынка
+7 495 258 3990
vasiliy.grigoriev@cbre.com

Евгения Радько
Аналитик,
Отдел исследований рынка
+7 495 258 3990
evgenia.radko@cbre.com

© Все права защищены, 2022. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CBRE.